

流山市 街づくり条例

住みやすい街を!!

活気と潤いのある街にしよう!!

地域の環境を守ろう!!

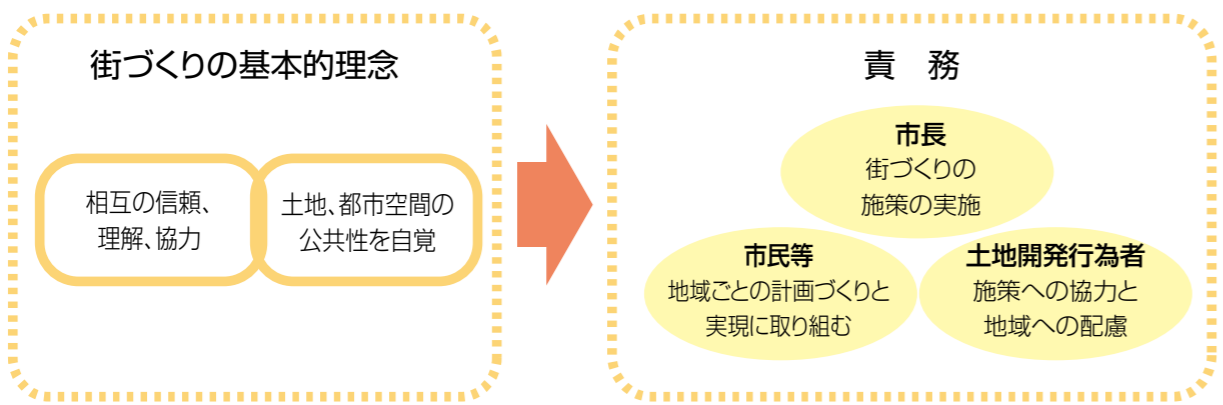
災害に強い街をつくらう!!

みどりをつなげよう!!

流山市



街づくりの基本的理念と責務



街づくり 道路や公園などの公共施設の整備、土地開発行為を規制や誘導すること

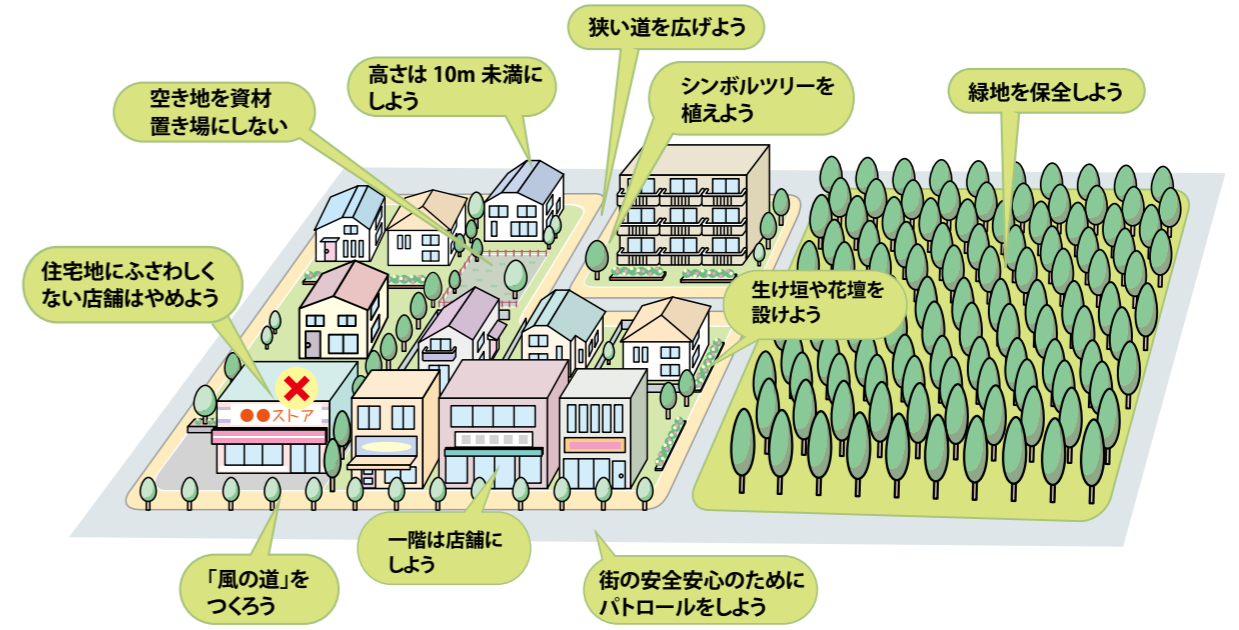


地区街づくり計画

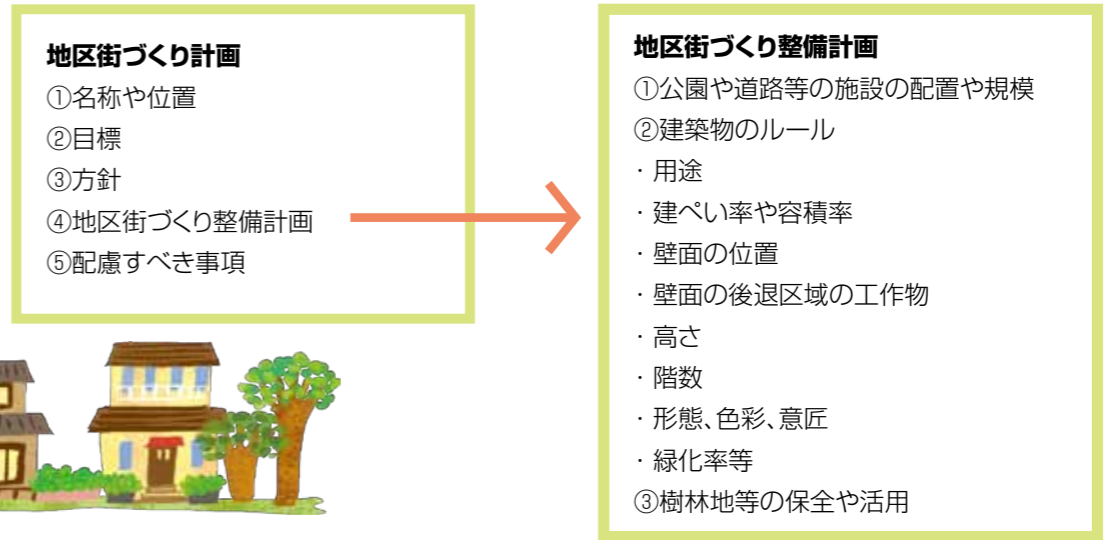
みんなでつくる街のルール

地区住民等が決めたルールを、市民と流山市が協働して実現します！
こんな使い方が考えられます

- 賑わいのある商店街や駅前地区をつくりたい
- 自治会など地区住民等による組織で、住宅地としての環境を守りたい
- 道路や広場などが不足している地区で、計画的に便利な街づくりを進めたい
- 森や農地が残る地区で、環境に優しい街づくりを進めたい
- 今後、新しい街ができるので、あらかじめルールを守って、魅力的な街づくりを進めたい



地区街づくり計画で決めること



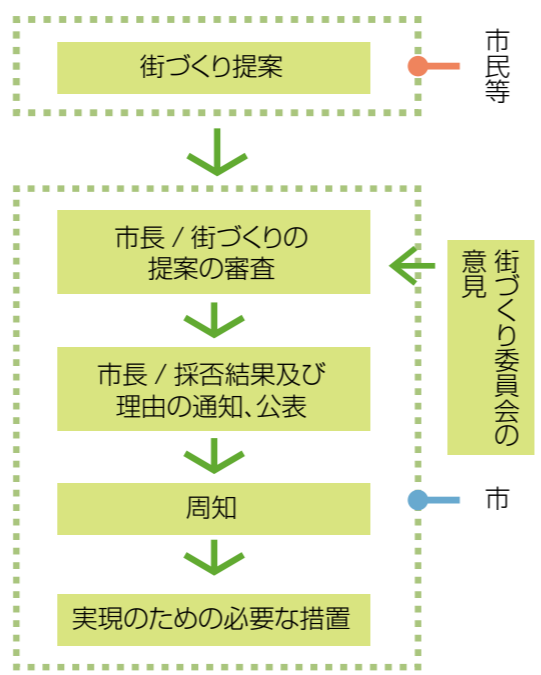
街づくりの計画

- 1、都市計画マスタープラン
- 2、景観計画
- 3、緑の基本計画
- 4、環境基本計画
- 5、地区街づくり計画※
- 6、地区計画等※
- 7、建築協定※
- 8、その他
(規則で定める計画、指針等)

街づくりの計画は、市民参加を経て定められます。
市長は、街づくりの計画を策定したときは、速やかに公表します。

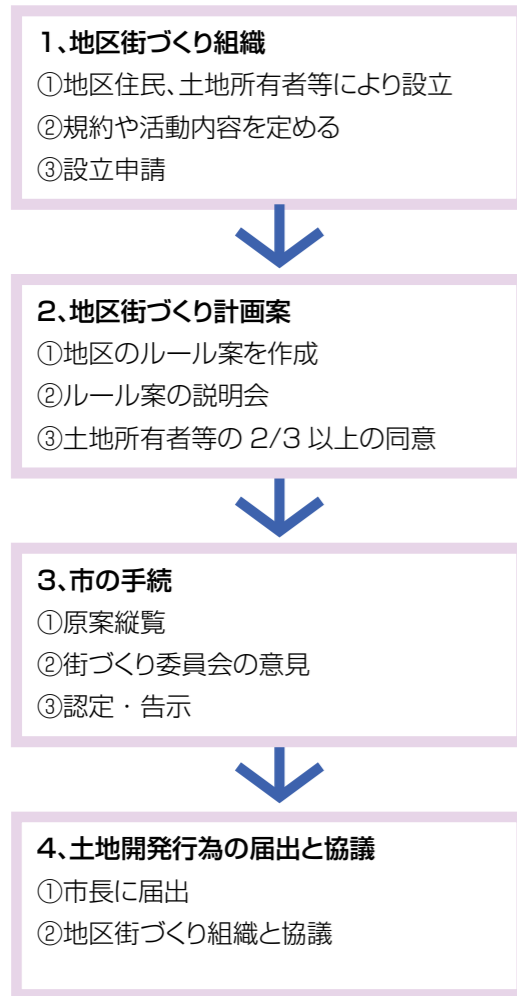


街づくり提案制度



※街づくり提案制度の対象外(別に提案できる制度があります)

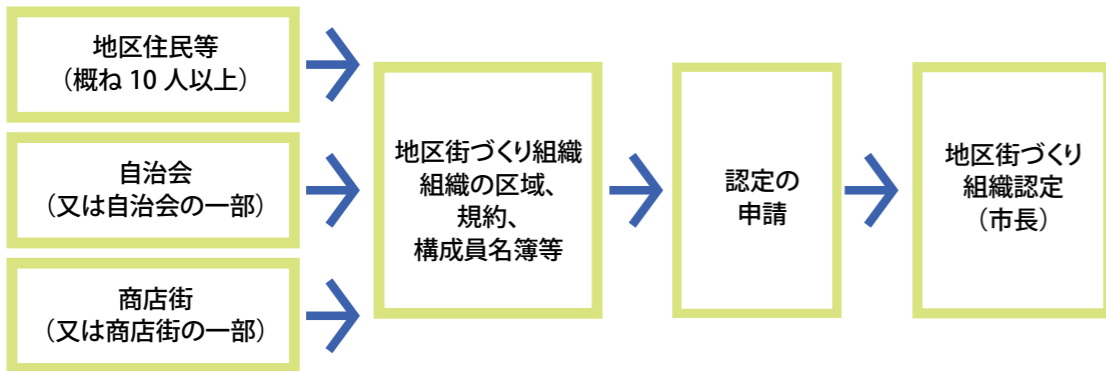
ルールづくりの流れ



市の支援
 ①活動経費の助成
 ②技術的な支援
 ・「まちづくり相談員」の派遣
 ・その他情報の提供、技術的支援



地区まちづくり組織をつくる



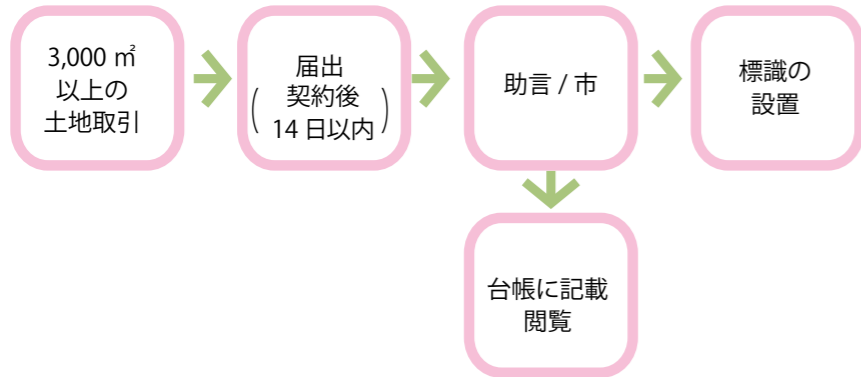
市民等による街づくり手法の比較



		地区街づくり計画	地区計画	建築協定	
根拠法令		流山市街づくり条例	都市計画法	建築基準法	
		市長の認定	市長の都市計画決定	特定行政庁(千葉県)の認可	
策定・締結主体		地区街づくり組織	土地所有者等 流山市	土地所有者等	
必要な同意		土地所有者等の 2/3 以上	土地所有者等の 4/5 以上	全員	
効力の及ぶ範囲		地区全体	地区全体	同意した敷地のみ	
運営主体		地区街づくり組織 流山市	流山市 自治会等	協定運営委員会	
ルールに従わない場合の措置		市長が指導・助言 勧告・公表	市長が勧告 建築確認事項の場合 建築不可	地域で 要請・訴訟	
有効期間		なし	なし	定める (一般的に5~10年)	
定められる ルールの種類	建物・敷地	用途	○	○	○
		容積率・建ぺい率	○	○	○
		敷地面積	○	○	○
		敷地分割の禁止	○	×	○
		壁面の位置	○	○	○
		高さ	○	○	○
		階数	○	×	○
		形態・衣装	○	○	○
		緑化率	○	○	○
	垣・さくの構造	○	○	○	
	工作物	○	○	×	
	緑地のルール	○	○	×	
	土地利用のルール	○	×	×	
生活環境のルール	○	×	×		
道路、公園などの配置付け	○	○	×		



大規模土地取引行為の届出



※届出が必要な土地取引とは、土地に関する所有権、地上権、賃借権、これらの権利の取得を目的とする権利の移転又は設定をする契約を言います。売買契約が対象ですので、相続に伴う権利の移転又は設定は届出の必要はありません。



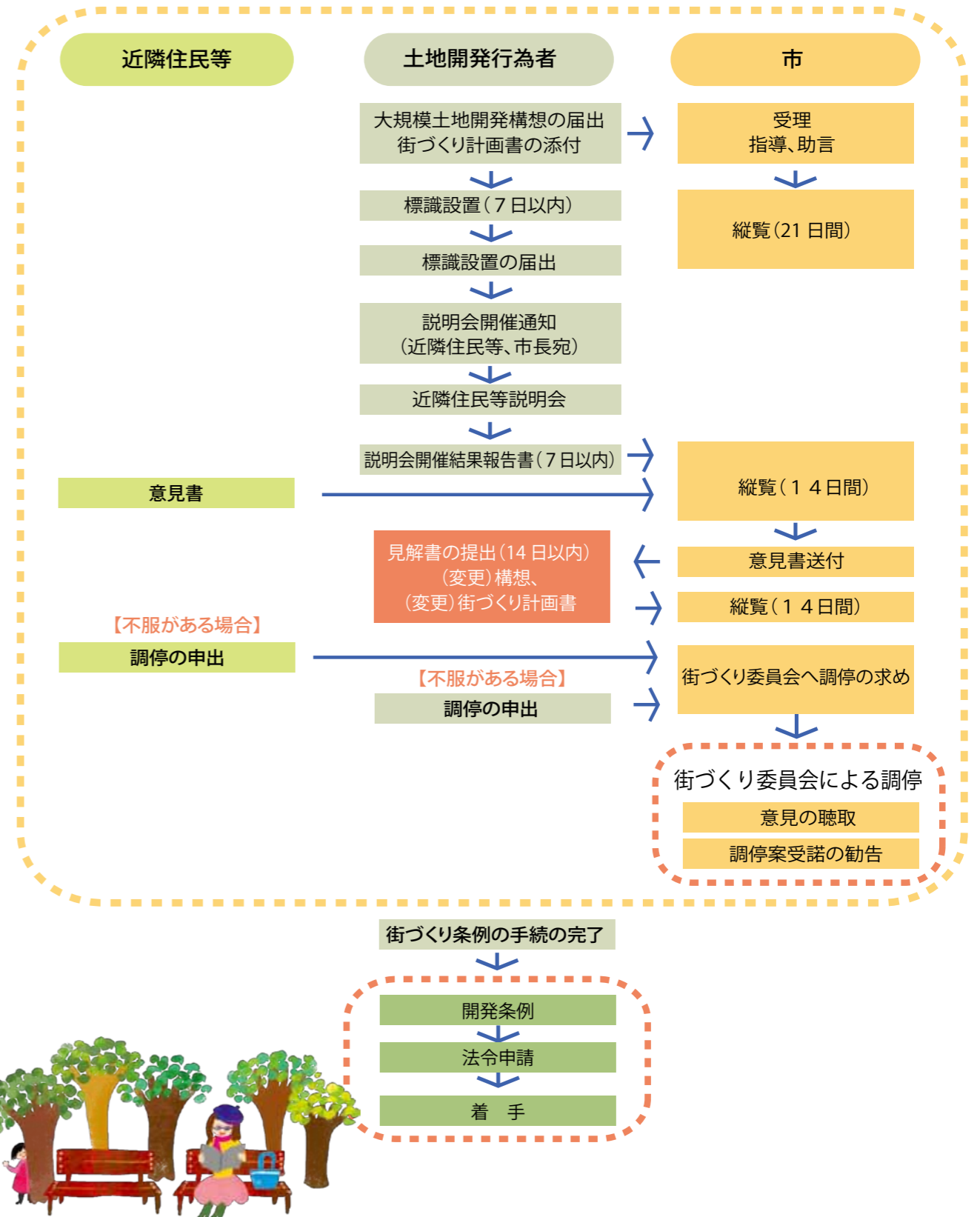
大規模土地開発行為の手続

大規模土地開発行為とは？

以下の大規模土地開発行為については、着手前に土地開発構想を市長へ届け出る必要があります。
 なお、地区街づくり計画、地区計画等が定められている区域については、大規模土地開発行為以外の土地開発行為についても、届出が必要ですので、注意して下さい。

種別	対象行為	備考
1号行為	○流山市開発事業の許可基準等に関する条例第6条第1項で規定する届出が必要な行為 事業区域の面積が3,000㎡以上、集合住宅の計画戸数が50以上又は特定用途建築物で床面積が1,000㎡以上の事業（開発行為、建築及び指定工作物の建設）	・特定用途建築物とは、ゲームセンター、カラオケボックス、ホテル、旅館、墓地、葬祭場、ペット霊園、風俗営業を営む店舗、劇場又は映画館をいいます（流山市開発事業の許可基準等に関する条例第2条第1項第6項に掲げる建築物）。 ・指定工作物とは、ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、その他の運動又はレジャー施設である工作物（学校教育法第1条に規定する学校（大学を除く）の施設を除く。）をいいます（流山市開発事業の許可基準等に関する条例第2条第1項第3項に掲げる建築物）。
2号行為	○土地開発区域面積が、1,000㎡以上の資材置場の設置	
3号行為	○土地開発区域面積が、1,000㎡以上又は高さ10m以上の路外駐車場の設置	・路外駐車場とは、駐車場法第2条第2号で規定する路外駐車場

大規模土地開発行為の手続



注

- 1：近隣住民等とは、開発条例第2条第18号ア及びイに掲げる者、建築を伴わない大規模土地開発行為の場合は、隣接する土地又は建築物等の所有者又は占有者、土地開発区域の30m以内の土地又は建築物等の所有者又は占有者です。地区街づくり組織がある場合は、説明会の対象者に含まれます。
- 2：土地開発行為者及び近隣住民等は、市長に調停を申し出ることができます。
- 3：条例違反者に対しては、市長は、勧告、公表を行うことができます。また、勧告に従わない者に対しては、市長は過料に科すことができます。



条例の概要

第1章 総則 目的（§1） 定義（§2） 街づくりの基本的理念（§3） 責務（§4）

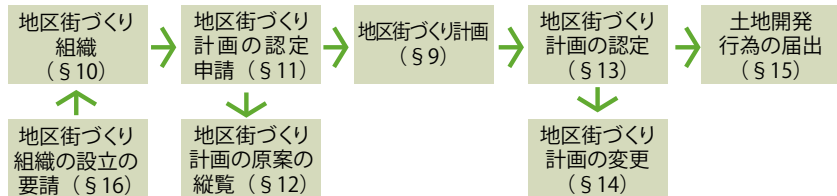
第2章 計画 街づくりの計画（§5） 街づくりの計画の手續（§6）

第3章 市民等による街づくり

第1節 街づくり提案

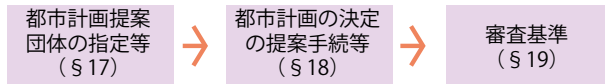


第2節 地区街づくり計画



第4章 都市計画提案及び地区計画等の手續

第1節 都市計画提案制度



第2節 地区計画等の手續

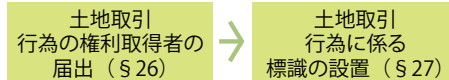


第3節 建築協定

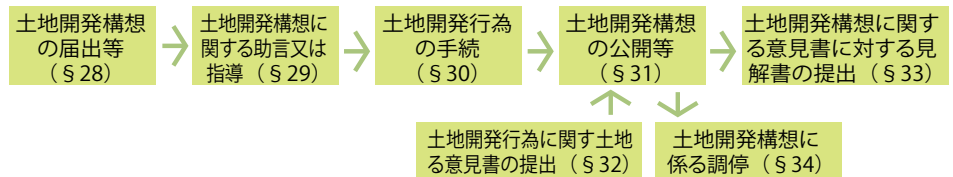


第5章 大規模土地取引行為の届出及び大規模土地開発行為の手續

第1節 大規模土地取引行為の届出



第2節 大規模土地開発行為の手續



第6章 流山市街づくり委員会

流山市街づくり委員会（§35） 委員会の所掌事務（§36） 委員会の組織（§37）
 委員の任期（§38） 委員長及び副委員長（§39） 会議（§40） 部会（§41） 部会長（§42）
 部会の会議（§43） 意見の聴取（§44） 調停案受諾の勧告（§45） 調停の打ち切り（§46）
 公開（§47） 会議の運営等（§48） 庶務（§49）

第7章 雑則

地区街づくり組織への助成（§50） 技術的支援等（§51）
 説明会対象の付加（§52） 適用除外（§53） 地位の承継（§54）
 勧告（§55） 公表（§56） 過料（§57） 委任（§58）

このパンフレットは概要です。詳しくは、街づくり条例及び施行規則を参照下さい。
 また、街づくり条例の詳細については、下記までお問い合わせください。